



Gemeinde Haundorf

Landkreis
Weißenburg-Gunzenhausen

Einbeziehungssatzung "Obererlbach"

nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB



ENTWURF / Stand: 20.12.2025

Entwurfsverfasser:

Ingenieurbüro Heller GmbH



Bauleitplanung
Straßenbau
Abwasserbeseitigung/
Wasserversorgung
Vermessung/Geoinformation



Tanja Strauch
Landschaftsarchitektin

Die Gemeinde Haundorf erlässt aufgrund des § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 des Baugesetzbuches (BauGB), Art. 23 Gemeindeordnung (GO) für den Freistaat Bayern und Art. 81 Abs. 1 der Bayerischen Bauordnung (BayBO) folgende Einbeziehungssatzung:

§ 1 Geltungsbereich

Der Geltungsbereich dieser Satzung umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 155 und die Flurnummer 155/6 der Gemarkung Obererlbach mit einer Fläche von ca. 925 m². Die genaue Abgrenzung ergibt sich aus dem beigefügten Plan für die Einbeziehungssatzung, der Bestandteil dieser Satzung ist.

§ 2 Zulässigkeit von Bauvorhaben

Innerhalb des Geltungsbereichs der Satzung richtet sich die Zulässigkeit von Vorhaben nach den Vorschriften des § 34 BauGB und den nachfolgenden ergänzenden Festsetzungen nach § 9 Abs.1 BauGB, die zur Sicherung einer geordneten, städtebaulichen Entwicklung getroffen werden.

§ 3 Festsetzungen

3.1. Die Art der baulichen Nutzung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO für den Geltungsbereich dieser Satzung festgelegt.

3.2. Maß der baulichen Nutzung:

- Maximal zulässige GRZ = 0,4
- Maximal zulässige GFZ = 0,7
- Die zulässige Wandhöhe beträgt ab Urgelände max. 6,5 m
- Zulässig sind maximal 2 Wohneinheiten
- Für Wohngebäude sind Satteldächer mit einer Dachneigung von 22° - 50 °zulässig; für untergeordnete Nebengebäude sind auch Flachdächer oder Pultdächer zulässig.

3.3. Die überbaubare Grundstücksfläche ist durch ein Baufenster als Planeintrag definiert.

Innerhalb der gekennzeichneten Baumfallzone sind Gebäude mit Aufenthaltsräumen nur dann zulässig, wenn diese statischen gegen Baumwurf gesichert sind. Entsprechende Nachweise sind vom Bauherrn zu erbringen und der Gemeinde vorzulegen.

3.4. Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Haundorf auf dem Grundstück nachzuweisen.

§ 4 Erschließung

Die Erschließung ist über eine Anbindung an die bestehende Ortsstraße „Mühlweg“, Flurstück 16 der Gemarkung Obererlbach gesichert.

Bei den Verkehrswegen innerhalb des Geltungsbereichs der Einbeziehungssatzung handelt es sich um private Verkehrswege, die durch den Eigentümer herzustellen und zu unterhalten sind.

§ 5 Grünordnerische und naturschutzrechtliche Festsetzungen

Grünordnung, Bepflanzungen

Die nicht überbauten oder befestigten Grundstücksflächen sind zu begrünen und zu bepflanzen.

Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen, Artenschutz (§9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB):

Maßnahme V1:

Keine Gehölzentfernungen und Gehölzschnitte innerhalb der Schutzzeiten für Brutvögel (1.3. bis 30.9.);

Maßnahme V2:

Auf Nachtbaustellen ist zu verzichten.

Maßnahme V3:

Der Beleuchtung des Planungsgebiets muss eine eindeutige Notwendigkeit zu Grunde liegen. Beleuchtung als Dekoration oder zu Werbezwecken ist zu unterlassen. Die Lichtintensität der geplanten Beleuchtung muss situationsangepasst angemessen sein. Die Beleuchtung muss zielgerichtet gelenkt werden. Die Bestrahlung von Gehölzstrukturen und benachbarten Ufersäumen ist zu vermeiden. Die Leuchten sind nach oben abzuschirmen und nach unten auszurichten. Anzustreben ist eine möglichst tiefe Anbringung mit möglichst wenig Streulicht.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. §15 Abs. 6 BNatSchG u. Art.7 BayNatSchG:

Für den naturschutzrechtlichen Ausgleich der Eingriffe in die Natur und Landschaft im Rahmen dieser Satzung erfolgt anstelle der Durchführung von Ausgleichsmaßnahmen vor Ort eine Ersatzzahlung nach §15 Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Art.7 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) an den Bayerischen Naturschutzfond.

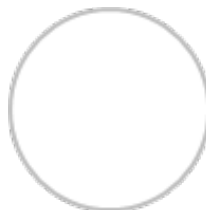
Die Berechnung der Höhe der Ersatzzahlung erfolgt gemäß der Bemessungsgrundsätze der Bayerischen Kompensationsverordnung §19.

.

§ 6 Inkrafttreten

Die Satzung tritt gemäß § 34 Abs. 6 Satz 2 i.V.m. § 10 Abs. 3 BauGB mit der ortsüblichen Bekanntmachung dieser Satzung in Kraft.

Haundorf, den __.__.2025



.....
Christian Beyerlein
Erster Bürgermeister

Begründung

1. Anlass und Zielsetzung der Planung

Die planungsrechtliche Überprüfung hat ergeben, dass sich das Grundstück im bauplanungsrechtlichen Außenbereich befindet. Die derzeitige Nutzung des bestehenden Gebäudes als Ferienhaus zählt nicht zu den privilegierten Vorhaben des § 35 BauGB.

Um die bauplanungsrechtlichen Voraussetzungen für die Zulässigkeit zu schaffen, stimmt die Gemeinde Haundorf dem Antrag des Vorhabenträgers zu und stellt eine Einbeziehungssatzung nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 auf.

Durch diese Satzung wird die Fläche den im Zusammenhang bebauten Ortsbereich von Obererlbach einbezogen.

Eine Bebauung des Grundstücks, bzw. die Fortführung der Nutzung als Ferienhaus ist unter Berücksichtigung der bereits vorhandenen Bebauung ortsplanerisch vertretbar und führt zu einer maßvollen Ortsabrundung der bestehenden Siedlungsstruktur.

2. Lage, Abgrenzung und Beschreibung des Gebietes

Die Gemeinde Haundorf liegt am nordwestlichen Rand des Landkreises Weißenburg – Gunzenhausen, am nördlichen Rand des Fränkischen Seenlandes. Der Ortsteil Obererlbach liegt nordöstlich von Haundorf, umgeben von Wäldern, im Tal des Erlbachs. Hauptstraße Obererlbachs ist die Bundesstraße 466.

Der Geltungsbereich der Einbeziehungssatzung liegt am südlichen Ortsrand von Obererlbach, Richtung Gunzenhausen.

Die Einbeziehungssatzung umfasst eine Teilfläche der Flurnummer 155 und die Flurnummer 155/6 der Gemarkung Obererlbach und hat eine Größe von ca. 925 m².

Im Bereich der Ortsstraße sind außer Ausbuchtungen im Bereich der zukünftigen Grundstückszufahrten keine baulichen Veränderungen geplant.

Das Plangebiet ist teilweise bebaut, bzw. wird als Gartenfläche genutzt. Zu dem bestehenden Gebäude ist eine private Zufahrt mit Anbindung an den Mühlenweg vorhanden. Durch das Plangebiet verläuft eine oberirdische Stromleitung.

Östlich grenzt der Erlbach und Waldflächen an. Im Süden befinden sich bestehende Weiher und im Nordwesten grenzt die bestehende Bebauung des Ortsteils Obererlbach an. Im Westen ist der Geltungsbereich durch den „Mühlweg“ begrenzt.

3. Planungsrechtliche Voraussetzungen

Anforderungen nach Baugesetzbuch

Voraussetzung für die Aufstellung der Satzung sind nach § 34 Abs. 5 Nr. 1 bis 3 BauGB die Gewährleistung der geordneten städtebaulichen Entwicklung, die Entbehrlichkeit einer Umweltverträglichkeitsprüfung und die Nichtbetroffenheit von Natura 2000 – Gebieten.

Die Voraussetzungen sind bei vorliegender Planung gegeben. Das Plangebiet fügt sich in den angrenzenden Bebauungszusammenhang ein. Es handelt sich um eine organische Ortsabrundung am südlichen Ortstrand. Die Erschließung ist über das Flurstück 16 gesichert.

Die Vereinbarkeit mit einer geordneten städtebaulichen Entwicklung ist dadurch gegeben, dass sich die Satzung an der angrenzenden bestehenden Bebauung orientiert und damit die geordnete städtebauliche Entwicklung festschreibt.

Vorhaben oder Pläne, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, sind nicht Gegenstand der Satzung.

Ein Natura 2000 – Gebiet ist von der Planung nicht betroffen.

Im Bereich des Erlbach sind Ökoflächen aus der Flurbereinigung kartiert. Die Hecken südlich und westlich des Weihers sind als Biotopflächen kartiert. Diese bleiben von der Planung unberührt und bleiben unverändert bestehen.

Für die Einbeziehungssatzung ist gemäß § 34 Abs. 5 Satz 4 die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung anzuwenden, jedoch ist keine Umweltprüfung erforderlich. Für die Einbeziehungssatzung ist das vereinfachte Verfahren gemäß § 13 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2 und 3 sowie Satz 2 entsprechend anzuwenden.

Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Haundorf stellt die Fläche im Bereich der Einbeziehungssatzung als landwirtschaftlich genutzte Fläche dar.

Der Flächennutzungsplan wird bei der nächsten Fortschreibung angepasst.

Landes- und Regionalplanung

Im Regionalplan der Region 8 Westmittelfranken (RPV 8) ist Haundorf im ländlichen Teilraum, dessen Entwicklung nachhaltig gestärkt werden soll dargestellt.

Benachbarter zentraler Ort ist das Mittelzentrum Gunzenhausen. Weiterhin liegt Haundorf an einer Entwicklungsachse von regionaler Bedeutung.

Es gelten die allgemeinen fachlichen Ziele und Grundsätze für das Wohnungs- und Siedlungswesen. Folgende Ziele und Grundsätze des Landesentwicklungsprogrammes Bayern (LEP) und des Regionalplanes der Region Westmittelfranken (RPV8) sind für die vorliegende Planung relevant:

LEP 3.1 Abs. 1 und 2 – Flächensparen

(G) Die Ausweisung von Bauflächen soll an einer nachhaltigen Siedlungsentwicklung unter besonderer Berücksichtigung des demographischen Wandels und seiner Folgen ausgerichtet werden.

(G) Flächensparende Siedlungs- und Erschließungsformen sollen unter Berücksichtigung der ortspezifischen Gegebenheiten angewendet werden.

LEP 3.3 Abs. 1 und Abs. 2 Satz 1 - Vermeidung von Zersiedelung

(G) Eine Zersiedelung der Landschaft und eine ungegliederte, insbesondere bandartige Siedlungsstruktur sollen vermieden werden.

(Z) Neue Siedlungsflächen sind möglichst in Anbindung an geeignete Siedlungseinheiten auszuweisen.

RPV8 3.1 Siedlungswesen

3.1.1 In allen Gemeinden Westmittelfrankens soll sich die Siedlungstätigkeit in der Regel im Rahmen einer organischen Entwicklung vollziehen.

3.1.3 Die am Altmühlsee, am Brombachsee und im Umland der beiden Seen zu erwartende Sonderentwicklung, insbesondere im Bereich der Wohnsiedlungstätigkeit einschließlich Freizeitwohnen und Camping, beim Gaststätten- und Beherbergungsgewerbe sowie bei Anlagen und Einrichtungen für Sport und Erholung, soll in den jeweils dafür geeigneten Bereichen angemessen berücksichtigt werden. Im Rahmen der Bauleitplanung soll die Siedlungstätigkeit in diesem Gebiet so gesteuert werden, dass eine Zersiedelung der Landschaft verhindert und ihr Erholungswert erhalten wird.

Bei vorliegender Planung handelt es sich um eine organische Ortsabrundung. Ziel ist es, die Nutzung als Ferienwohnhaus bauplanungsrechtlich zu sichern.

Landes- und Regionalplanerische Ziele und Grundsätze stehen dem Vorhaben nicht entgegen.

4. Festsetzungen zur baulichen Nutzung

Die bauplanungsrechtlichen Zulässigkeiten von Vorhaben im Geltungsbereich orientieren sich an der bestehenden angrenzenden Bebauung.

Der Geltungsbereich wird als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 BauNVO ausgewiesen.

Es wird eine maximal zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 und eine maximal zulässige Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,7 festgesetzt. Dächer der Hauptgebäude sind als Satteldach auszubilden. Dachneigungen sind von 22° - 50° möglich. Für Garagen, Nebengebäude und untergeordnete Bauteile sind auch Sattel-, Pult- oder Flachdächer zulässig.

Die zulässige Wandhöhe beträgt ab Urgelände max. 6,5 m. Weiterhin wird die Zulässigkeit der Wohneinheiten auf maximal 2 beschränkt.

Die erforderlichen Stellplätze sind gemäß Stellplatzsatzung der Gemeinde Haundorf auf dem Grundstück nachzuweisen.

Flächenbefestigung:

Stellplätze und Zufahrten sind mit wasserdurchlässigen Belägen (z.B. wassergebundenen Wegedecken) herzustellen. Hierdurch ist eine Versickerung des Regenwassers möglich, was zur Grundwasserneubildung beiträgt.

5. Erschließung / Ver- und Entsorgung

Verkehr

Die verkehrliche Erschließung erfolgt über den bestehenden „Mühlweg“ (Fl.-Nr. 16). Bei der Zufahrt handelt es sich um einen privaten Erschließungsweg.

Wasser

Die Trinkwasserversorgung ist im Bestand bereits vorhanden.

Abwasser

Die Abwasserentsorgung durch einen bestehenden Hausanschluss an das gemeindliche Kanalsystem sichergestellt.

Niederschlagswasser

Das unverschmutzte Niederschlagswasser und Dachflächenwasser ist kann auf dem Grundstück breitflächig über eine belebte Bodenzone versickert werden. Angrenzende Grundstücke dürfen bei der Versickerung nicht beeinträchtigt werden. In den Bereichen der Zulaufflächen darf kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgen.

Stromversorgung

Die Stromversorgung ist im Bestand bereits vorhanden.

6. Schutzzonen

20 kV-Freileitung

Der Geltungsbereich wird von einer 20 kV-Freileitung durchquert. Diese ist nachrichtlich im Planteil dargestellt.

Zu geplanten Bauvorhaben bestehen grundsätzlich keine Einwände, wenn diese vollständig außerhalb des Baubeschränkungsbereiches ausgeführt werden. Falls der Schutzbereich unterschritten werden sollte, ist dies zwingend der N-ergie Netz GmbH mitzuteilen. Die Situation muss dann vor Ort überprüft werden.

Im Baubeschränkungsbereich der Freileitung dürfen sowohl die Errichtung von Bauwerken und technischen Anlagen aller Art, als auch die Anlage von Straßen, Park-, Lager-, Spiel- und Sportplätzen etc. nur mit unserer ausdrücklichen Zustimmung und vorherigen Prüfung erfolgen. Dies gilt auch für Geländeänderungen, insbesondere Auffüllungen, und Aufgrabungen in Mastnähe, sowie Baustelleneinrichtungen und Materiallagerungen im Baubeschränkungsbereich der Leitung.

Waldbestand

Östlich grenzen Waldflächen an. Es handelt sich um einen ca. 120 jährigen Waldbestand in gepflegtem Zustand. Der Waldrand befindet sich mindestens in ca. 11m Abstand zur Bebauung.

Die Baumfallgrenze ist im Planteil dargestellt. Derzeit besteht in diesem Bereich ein gesunder Baumbestand. Für den Eigentümer des angrenzenden Waldgrundstücks besteht eine Verkehrssicherungspflicht, es ist ein 2maliger Begang pro Jahr und die rechtzeitige Einzelentnahme von schadhafte Gehölzen erforderlich.

7. Immissionen, Emissionen

Die Nutzung des Bereichs der Einbeziehungssatzung wird als allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO festgesetzt. Ebenso ist die umgebende Bebauung durch Wohnnutzung geprägt.

Durch die Bewirtschaftung der angrenzenden landwirtschaftlichen Flächen kann es im Geltungsbereich zu evtl. störenden, jedoch ortsüblichen Immissionen durch Lärm, Staub und Geruch kommen. Diese sind zu dulden.

8. Denkmalschutz

Bodendenkmäler sind im Planungsgebiet bisher nicht bekannt. Da bei Baumaßnahmen grundsätzlich mit archäologischen Fundstellen zu rechnen ist, wird auf die Meldepflicht gemäß Art. 8 Abs. 1 und 2 Denkmalschutzgesetz (DSchG) an das Bayerische Landesamt für Denkmalpflege (Dienststelle Nürnberg) oder der Unteren Denkmalschutzbehörde hingewiesen.

Bei Auffindung von Bodendenkmälern ist die Untere Denkmalschutzbehörde bzw. die zuständige Zweigstelle des Bayerischen Landesamtes für Denkmalpflege, Burg 4, 90403 Nürnberg, Tel: 0911/235850 zu verständigen.

9. Grünordnung, Naturschutz und Landschaftspflege

Schutzgebiete, Biotopkartierung, Ökoflächenkataster

Das Planungsgebiet liegt außerhalb naturschutzrechtlicher Schutzgebiete.

Biotopkartierte Flächen sind innerhalb des Geltungsbereichs nicht vorhanden. Eine parallel zu den Weihern verlaufende biotopkartierte Hecke befindet sich südwestlich des Planungsbereichs und ist von der Planung nicht betroffen.

Entlang des Erlbachs verlaufen Ufergehölze und –säume, die als Ökokatasterflächen aus der Flurbereinigung registriert sind. Die Flächen befinden sich ebenfalls außerhalb des Geltungsbereichs und sind von der Planung nicht betroffen.

Bestandsbeschreibung

Der 925 m² große Geltungsbereich ist mit einem Gebäude bebaut, das als Ferienhaus genutzt wird. Ursprünglich stand an dieser Stelle ein im Jahr 1964 genehmigtes Teichgerätehaus. Die Zufahrt bzw. der Zugang zum Gebäude sind überwiegend mit einer wassergebundenen Wegedecke erstellt. Die übrigen Flächen sind weitgehend als Garten mit freiwachsenden Hecken aus heimischen und nichtheimischen Sträuchern und Trittrasen / -wiese gestaltet.

Grünordnung

Nicht überbaute Grundstücksflächen sind wie bisher zu begrünen und zu bepflanzen.

Aufgrund der geringen Einsehbarkeit des Planungsgebiets und der relativ geringen zulässigen Grundflächenzahl von 0,4 wird auf genauere Vorgaben zur Grünordnung und Eingrünung verzichtet.

Artenschutz

Innerhalb des Geltungsbereichs befinden sich keine geeigneten Habitatstrukturen betreffend Ruhe- und Fortpflanzungsstätten für Tierarten nach Anhang IVa der FFH-Richtlinie bzw. nach Artikel 1 der Vogelschutzrichtlinie sowie national geschützter bzw. gefährdeter Arten. Maßnahmen zur Sicherung der kontinuierlichen ökologischen Funktionalität sind somit nicht erforderlich.

Weiterhin konnten im Geltungsbereich keine Pflanzenarten nach Anhang IV b) der FFH-Richtlinie festgestellt werden.

Innerhalb der Nachbargrundstücke befinden sich dagegen Habitatstrukturen, die sich prinzipiell als Nahrungs- und Lebensräume geschützter bzw. gefährdeter Arten eignen.

Anzunehmen ist im größeren Umgriff die Eignung für folgende Artengruppen:

- Avifauna (Wald, Hecken und Gebüsch, Gewässer einschließlich Ufersäume)
- Fledermäuse (Waldränder, Ufersäume)
- Amphibien (Gewässer)
- Insekten (Waldränder, Ufersäume)
- Libellen (Ufersäume).

Bei Einhaltung der Festsetzungen einschließlich der Vermeidungsmaßnahmen innerhalb des Geltungsbereichs können Störungen der o.g. Artengruppen in Nachbargrundstücken ausgeschlossen werden, so dass keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG erfüllt sind.

Naturschutzrechtliche Eingriffsregelung

Laut § 34 BauGB sind bei Satzungen nach § 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB die Eingriffsregelung und die Vorschriften zum Umweltschutz (§1a Abs. 2 und 3 BauGB) entsprechend anzuwenden. Darüber hinaus ist eine Begründung mit den Angaben entsprechend § 2 a Satz 2 Nr. 1 BauGB beizufügen.

Erhebliche Beeinträchtigungen sind vorrangig zu vermeiden, nicht vermeidbare Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und des Landschaftsbildes sind durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren (Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen).

Die Ermittlung von Eingriff und Ausgleich erfolgt gemäß dem Leitfaden „Bauen im Einklang mit Natur und Landschaft, Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ des Bayerischen Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr, eingeführt mit Schreiben vom 15.12.2021.

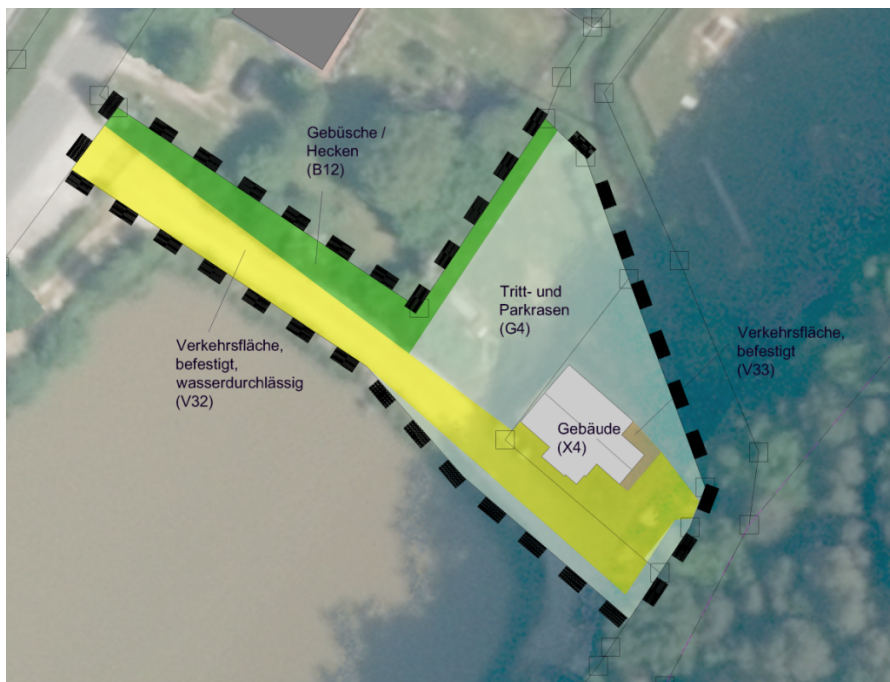
Nachdem die GRZ des Geltungsbereichs größer 0,3 ist, sind eine vereinfachte Vorgehensweise und ein Verzicht auf gesonderten Ausgleich gemäß „Prüfschema zur Vorgehensweise der Eingriffsregelung in der Bauleitplanung“ (siehe Leitfaden, Abb. 4) nicht möglich. Deshalb erfolgt die Bearbeitung der Eingriffsregelung nach dem Regelverfahren.

Im Rahmen der Prüfung möglicher Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen hat sich ergeben, dass geeignete Flächen zur Durchführung funktionsgerechter, ortsnaher und dauerhaft wirksamer Ausgleichsmaßnahmen nicht zur Verfügung stehen.

Gemäß erfolgter Vorabstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde ist daher vorgesehen, eine Ersatzzahlung nach §15 Abs. 6 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) und Art.7 Bayerisches Naturschutzgesetz (BayNatSchG) an den Bayerischen Naturschutzfond zu leisten. Die Mittel werden hierbei zweckgebunden für Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege eingesetzt.

Bestandserfassung und –bewertung:

Für das Schutzgut Arten und Lebensräume werden die Eingriffsflächen im Geltungsbereich Biotop- und Nutzungstypen gemäß der Biotopwertliste zur Anwendung der Bayerischen Kompensationsverordnung (BayKompV) zugeordnet.



Bewertung der weiteren Schutzgüter:

- Boden und Flächen:

Der Boden ist durch das vorhandene Gebäude und durch befestigte Pflasterflächen auf einer Fläche von ca. 75 m² versiegelt.

(geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

Weitere ca. 310 m² Fläche sind als Zufahrt, Stellplatz- bzw. Wegebelag mit einer Schotter-Splitt-Decke wasserdurchlässig befestigt.

(geringe Bedeutung für Naturhaushalt und Landschaftsbild)

Die übrigen Flächen sind unversiegelt, jedoch anthropogen überprägt. Sie bestehen vorwiegend aus Trittrassen und einer Strauchhecke aus überwiegend nichtheimischen Gehölzen.

(mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt)

Einbeziehungssatzung „Obererlbach“

Stand 20.12.2025

- Wasser:

Im Geltungsbereich befinden sich keine offenen Gewässer. Direkt nordöstlich angrenzend verläuft jedoch der Erlbach, ein Gewässer III. Ordnung. Südlich des Geltungsbereichs liegt ein Weiher. Dieser weist Fischbesatz auf und wird zum Angeln genutzt.

Ein hoher Grundwasserstand ist im Planungsbereich aufgrund der Nähe sowie der Höhenlage des Bachs und des Weihers anzunehmen.

(mittlere Bedeutung für den Naturhaushalt)

Das Planungsgebiet befindet sich außerhalb von Trinkwasserschutzgebieten. Hochwassergefahrenflächen HQ100 sind nicht offiziell ausgewiesen aufgrund der Einstufung des Erlbachs als Gewässer III. Ordnung.

- Klima / Luft:

Eine kleinklimatisch wirksame Luftaustauschbahn / Kaltluftleitplan ist im Geltungsbereich aufgrund der vorhandenen Bebauung und kleinstrukturierten Bepflanzung inkl. Umgriff nicht anzunehmen.

(geringe Bedeutung für den Naturhaushalt)

- Landschaftsbild:

Das Planungsgebiet befindet sich am südöstlichen Ortsrand von Obererlbach. Die Fläche ist wenig einsehbar aufgrund der rückwärtigen Lage nahe am Wald und aufgrund vorhandener Gebäude und Gehölzstrukturen im weiteren Umgriff.

(geringe Bedeutung für das Landschaftsbild)

Ermittlung der Eingriffsschwere:

Die Eingriffsschwere wird aus dem Maß der vorgesehenen baulichen Nutzung abgeleitet.

Diese ergibt sich aus der maximal zulässigen Grundflächenzahl GRZ von 0,4.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

Der Ausgleichsbedarf ergibt sich durch die Bewertung der Biotop- und Nutzungstypen nach Wertpunkten, multipliziert mit der maximal zulässigen Grundflächenzahl (= Eingriffsschwere), multipliziert mit der jeweiligen Flächengröße.

Bestandserfassung Schutzgut Arten und Lebensräume

Nr.	Bezeichnung	Fläche m ²	Bewertung (WP)	GRZ / Eingriffsfaktor	Ausgleichsbedarf (WP)
E1	Gebäude der Siedlungsgebiete (X4)	66,0	0	0,40	0,0
E2	Verkehrsfläche befestigt, wasserdurchlässig (V32)	311,0	1	0,40	124,4
E3	Verkehrsfläche befestigt, wasserundurchlässig (V31)	9,0	0	0,40	0,0

Einbeziehungssatzung „Obererlbach“

Stand 20.12.2025

E4	Gebüsche, Hecken, überwiegend gebietsfremd (B12)	132,0	5	0,40	264,0
E5	Tritt- und Parkrasen (G4)	407,0	3	0,40	488,4
		925,0			
Summe					876,8

Der Ausgleichsbedarf beträgt damit gesamt 876,8 Wertpunkte.

Grundlage für die Ermittlung der Höhe der Ersatzzahlung zur naturschutzrechtlichen Kompensation:

Die Ersatzzahlung bemisst sich gemäß §19 Bayerische Kompensationsverordnung (BayKompV) nach den durchschnittlichen Kosten der nicht durchführbaren Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahme.

Entsprechend vorkommender Biotoptypen in der näheren naturräumlichen Umgebung zum Eingriffsort wird als Ausgangsbiotop /- nutzungstyp ein intensiv bewirtschafteter Acker angesetzt und als Zielbiotop / - nutzungstyp ein artenreicher Saum feuchter bis nasser Standorte.

Ermittlung des angenommenen Ausgleichsumfangs:

Ausgleichsumfang und Bilanzierung Schutzgut Arten und Lebensräume

Ausgangszustand nach der BNT-Liste			Prognosezustand nach der BNT-Liste		Ausgleichsmaßnahmen		
Nr.	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Bezeichnung	Bewertung (WP)	Fläche (m²)	Aufwertung (WP)	Ausgleichs- umfang (WP)
A1	Intensiv bewirtschaft. Äcker ohne oder mit stark verarmter Segetal- vegetation (A11)	2	Artenreiche Säume und Staudenfluren, feuchter bis nasser Standorte (K133)	11	98,0	9	882,0
Summe Ausgleichsumfang in Wertpunkten							882,0

Der angenommene Ausgleichsumfang gesamt beträgt 882,0 Wertpunkte und liegt damit geringfügig über dem Ausgleichsbedarf von 876,8 Wertpunkten.

Ermittlung der Höhe der Ersatzzahlung:

- Kosten des Flächenerwerbs:

Annahme:

Kauf einer landwirtschaftlichen Fläche zu je 4,40 € pro m² zzgl. Nebenkosten;
entspricht: 98 m² x 5,00 € =

490,00 €**- Herstellungs-, Pflege- und Unterhaltskosten:**

<i>Leistung</i>	<i>Menge</i>	<i>EP</i>	<i>GP</i>
Abtrag Oberboden, Dicke 10 cm	98 m ²	1,50 €	147,00 €
Abfuhr Oberboden	10 m ³	20,00 €	200,00 €
Auflockern durch Fräsen	98 m ²	0,30 €	29,40 €
Planum für Neuansaat	98 m ²	1,00 €	98,00 €
Ansaat mit gebietsheimischem Saatgut	98 m ²	1,50 €	147,00 €
Mähen 50% pro Jahr, Abräumen, Zeitraum 25 Jahre	49 m ²	15,00 €	735,00 €
Abfuhr / Entsorgung Mähgut, Zeitraum 25 Jahre	2,5 m ³	375,00 €	937,50 €
<i>Summe</i>			2.393,90 €

- Kosten für Planung, Verwaltung, Personal:

20% der Herstellungs-, Pflege- und Unterhaltskosten, entspricht:

458,78 €**- Kosten gesamt:****3.242,68 €****10. Hinweise zur Wasserwirtschaft**

Aufgrund der Lage des Plangebiets nahe des Erlbachs und Weihers mit anzunehmenden hohem Grundwasserstand sind folgende wasserwirtschaftliche Hinweise zu beachten:

- Anlagen, Gebäude usw. müssen so errichtet und betrieben werden, dass eine schädliche Verunreinigung der Gewässer oder eine nachteilige Veränderung seiner Eigenschaften nicht zu besorgen ist § 32 WHG.
 - Niederschlagswasser und Dachflächenwasser, das durch den Betrieb nicht verschmutzt wird, kann im eigenem Grundstück breitflächig über eine belebte Bodenzone versickert werden. Angrenzende Grundstücke dürfen bei der Versickerung nicht beeinträchtigt werden. Im Bereich der Zulaufflächen darf kein Umgang mit wassergefährdenden Stoffen erfolgen.
 - Es dürfen nur Materialien und Baustoffe verwendet werden, insbesondere für erdberührte und im freien befindlichen Bauteile, die keine wassergefährdenden und auslaugbaren Stoffe enthalten (keine Recyclingbaustoffe).
-

Einbeziehungssatzung „Obererlbach“

Stand 20.12.2025

- Während Abrissarbeiten oder Baumaßnahmen gilt eine besondere Sorgfaltspflicht beim Umgang mit wassergefährdenden Stoffen.
- Sofern mit wassergefährdenden Stoffen umgegangen wird bzw. diese gelagert werden, muss vom Antragsteller sichergestellt werden, dass keine Gewässerverunreinigung stattfindet.
Auf die Anzeigepflicht (§ 40 AwSV - Anzeige des Umgangs mit wassergefährdenden Stoffen) wird hingewiesen.

Aufgestellt:

Herrieden, den 05.05.2025 / [20.12.2025](#)

Ingenieurbüro Heller GmbH

.....
(Unterschrift)

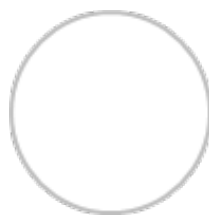
Anlagen:

Anlage 1: Plan Einbeziehungssatzung M 1:1000

Verfahrensvermerk

1. Der Gemeinderat der Gemeinde Haundorf hat in seiner Sitzung am __.__.2025 die Aufstellung der Satzung „Obererlbach“ über die Einbeziehung einer Außenbereichsfläche in den im Zusammenhang bebauten Ortsteil mit Begründung (§ 34 Abs. 4 Satz 1 Nr. 3 BauGB) beschlossen.
2. Die frühzeitige Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB) und der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB) hat während der Zeit vom __.__.2025 bis __.__.2025 stattgefunden.
3. Die Beteiligung der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB) und der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) hat während der Zeit vom __.__.2025 bis __.__.2025 stattgefunden.
4. Der Gemeinderat der Gemeinde Haundorf hat mit Beschluss vom __.__.2025 die Satzung unter Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen und Anregungen der berührten Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Öffentlichkeit gem. § 10 Abs. 1 BauGB als Satzung beschlossen.
5. Die Satzung mit Begründung wurde am __.__.2025 gem. § 10 Abs. 3 BauGB ortsüblich bekannt gemacht. Mit dieser Bekanntmachung tritt die Satzung in Kraft.

Haundorf, den __.__.2025



.....
Christian Beyerlein
Erster Bürgermeister